

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Sillamäe linn, Viru pst 21 korteriühistu

**registrikood:** 80038258

**telefon:** +372 3975758, +372 5062594

**e-posti aadress:** Viru.21.korteriuhistu@gmail.com

## Sisukord

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                    | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                      | 4  |
| Bilanss                                                           | 4  |
| Tulemiaruanne                                                     | 5  |
| Rahavoogude aruanne                                               | 6  |
| Netovara muutuste aruanne                                         | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                                         | 8  |
| Lisa 2 Raha                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                           | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 7 Annetused ja toetused                                      | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 11 |
| Lisa 11 Kommunaal- ja vahendustasude jaotamine                    | 12 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 14 |
| Aruande allkirjad                                                 | 17 |

## Tegevusaruanne

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Korteriühistu on mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme       |
| osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja               |
| korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.                                      |
|                                                                                       |
| Aruandeaastal põhitegevuse tulud olid 39308 eurot ja kulud olid 38836 eurot.          |
| Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2021.a.         |
| majandustegevuse aastakavale.                                                         |
|                                                                                       |
| Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 7 liikmest.                     |
|                                                                                       |
| 2021. aastal oli Viru pst.21 KÜ keskmine töötajate arve 1 töötajat ning palgakulu oli |
| 2530 eurot.                                                                           |
| Juhatuse liikmete tasu oli 2125 eurot.                                                |
|                                                                                       |
| Tööjõukuludes on kajastatud juhatuse liikmete tasu ja töövõtulepingu tasud.           |
| Täendavaid väljamakseid ja soodustusi ei ole tehtud.                                  |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 7 132         | 2 207         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 18 984        | 18 560        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>26 116</b> | <b>20 767</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>26 116</b> | <b>20 767</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 17 711        | 13 802        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>17 711</b> | <b>13 802</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 2 154         | 1 186         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 154</b>  | <b>1 186</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 865</b> | <b>14 988</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 5 779         | 9 314         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 472           | -3 535        |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>6 251</b>  | <b>5 779</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>26 116</b> | <b>20 767</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 37 823         | 46 002         | 6       |
| Annetused ja toetused                                      | 1 470          | 0              | 7       |
| Tulu ettevõtlusest                                         | -11            | 2              | 11      |
| Muud tulud                                                 | 26             | 80             |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>39 308</b>  | <b>46 084</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -21 759        | -29 386        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -10 866        | -13 825        | 12      |
| Tööjõukulud                                                | -6 211         | -6 409         | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-38 836</b> | <b>-49 620</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>472</b>     | <b>-3 536</b>  |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 0              | 1              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>472</b>     | <b>-3 535</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021         | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |              |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 472          | -3 536         |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -424         | -876           |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 3 909        | -56            |         |
| Makstud intressid                                                | 0            | 1              |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>3 957</b> | <b>-4 467</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |              |                |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 22 727       | 19 328         |         |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                         | -21 759      | -29 386        |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>968</b>   | <b>-10 058</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>4 925</b> | <b>-14 525</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 2 207        | 16 732         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>4 925</b> | <b>-14 525</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 7 132        | 2 207          | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------|----------------|
|                    | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>  | 9 314               | 9 314          |
| Aruandeaasta tulem | -3 535              | -3 535         |
| <b>31.12.2020</b>  | 5 779               | 5 779          |
| Aruandeaasta tulem | 472                 | 472            |
| <b>31.12.2021</b>  | 6 251               | 6 251          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Korteriühistu kasutab tulude ja kulude aruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse liisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.  
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha ja kirjel ja rahavoogude aruandes raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid pankades ja lühiajalisi panga deposiite.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

#### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamise seotud otsestest väljaminekutest. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

#### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lahtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on moeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt noude ja kohustusena.

### Lisa 2 Raha (eurodes)

|                   | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|-------------------|--------------|--------------|
| SEB               | 1 123        | 1 555        |
| SWEDBANK          | 6 009        | 652          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>7 132</b> | <b>2 207</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 18 984        | 18 984         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 18 984        | 18 984         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>18 984</b> | <b>18 984</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 18 530        | 18 530         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 18 530        | 18 530         |
| Ettemaksed                        | 30            | 30             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 30            | 30             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>18 560</b> | <b>18 560</b>  |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 75         | 125        |
| Sotsiaalmaks                                  | 124        | 211        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 8          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 1          | 8          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>200</b> | <b>352</b> |

Maksude võlgnevus koosneb arvestatud maksudest, mille maksetähtaeg 31.12.21 ei ole veel saabunud.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 17 010        | 17 010         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 375           | 375            |         |
| Maksuvõlad                       | 200           | 200            | 4       |
| Muud võlad                       | 126           | 126            |         |
| Muud viitvõlad                   | 126           | 126            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 711</b> | <b>17 711</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 12 944        | 12 944         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 379           | 379            |         |
| Maksuvõlad                       | 352           | 352            |         |
| Muud võlad                       | 127           | 127            |         |
| Muud viitvõlad                   | 127           | 127            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>13 802</b> | <b>13 802</b>  |         |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 17 242        | 16 616        |
| Koerte pidamine                      | 62            | 0             |
| Büroopindade korrashoid              | 93            | 0             |
| Elektri ostjad                       | 137           | 0             |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 20 289        | 29 386        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>37 823</b> | <b>46 002</b> |

## Lisa 7 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                           | 2021         | 2020     |
|-------------------------------------------|--------------|----------|
| Sihfinantseerimine tegevuskuludeks        | 1 470        | 0        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>        | <b>1 470</b> | <b>0</b> |
| sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest | 1 470        | 0        |

2020 a

Toetus - 0 eur

2021 a

Sillamäe Linnavalitsuse poolt saadud rahaline toetus mahus 1470 eur elumaja Viru pst 21 remondiks

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remonditööd                                                             | 21 759        | 29 386        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>21 759</b> | <b>29 386</b> |

2020

KÜ Viru pst 21 poolt remondivahenditest teostatud remontidega kasnevad kulud olid 29386 eur:  
maja fassaadi soojustamine - 28986 eur  
ehitusjärelvalve -400 eur

2021

KÜ Viru pst 21 poolt remondivahenditest teostatud remontidega kasnevad kulud olid 21759 eur:

kütte- ja veesüsteemide hooldus - 21061 eur  
Katuste remont, ukSED - 698 eur

## Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

|                          | 2021         | 2020         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 4 655        | 4 802        |
| Sotsiaalmaksud           | 1 556        | 1 607        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>6 211</b> | <b>6 409</b> |

Tööjõukuludes on kajastatud juhatuse liikmete tasu ja töövõtulepingu tasud.

## Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 120        | 120        |

  

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2021  | 2020  |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 125 | 2 143 |

**Lisa 11 Kommunaal- ja vahendustasude jaotamine**

| <b>Kommunaalmaksed</b> | Kogutud           | Tarnijate arved   | vahe/saldo 31.12 |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Soojusenergia          | 80 436,36         | 80 434,76         | 1,60             |
| Vesi ja kanalisatsioon | 21 650,54         | 21 650,54         | 0,00             |
| Prügivedu              | 14 053,20         | 14 066,01         | -12,81           |
| Raadio                 | 412,00            | 412,00            | 0,00             |
| Muud maksed            | 173,53            | 173,53            | 0,00             |
|                        |                   |                   |                  |
|                        |                   |                   |                  |
| <b>KOKKU</b>           | <b>116 725,63</b> | <b>116 736,84</b> | <b>-11,21</b>    |

**Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud**

|                                              | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| territooriumikorrashoid/trepikodade koristus | 415,22           | 235,00           |
| veekadu 1%                                   | -0,17            | 12,10            |
| üldelekter                                   | 4 314,78         | 3 046,47         |
| majanduskulud                                | 58,43            | 100,60           |
| elektrisüsteemide hooldus                    |                  | 49,33            |
| kütte- ja veesüsteemide hooldus              | 881,48           | 5 286,18         |
| uste remont ja hooldus                       | 157,80           | 728,00           |
| haldus- ja avariiteenused                    | 480,00           | 472,00           |
| ventilatsioonisüsteemi hooldus               |                  |                  |
| remonditööd (mitte suured)                   |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
| kantseleikulud                               | 16,50            | 17,00            |
| pangatenused                                 | 174,42           | 174,70           |
| postikulud                                   |                  |                  |
| saali rent                                   |                  | 51,00            |
| notar, õigusabi                              |                  |                  |
| raamatupidamisteenus                         | 2 880,00         | 2 780,00         |
| kindlustus                                   | 1 487,64         | 865,38           |
| riigilöv                                     |                  | 7,00             |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
|                                              |                  |                  |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>       | <b>10 866,10</b> | <b>13 824,76</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 1063 EUR        |
| 2            | 1566 EUR        |
| 3            | 896 EUR         |
| 4            | 1560 EUR        |
| 5            | 1126 EUR        |
| 6            | 1241 EUR        |
| 7            | 1751 EUR        |
| 8            | 1317 EUR        |
| 9            | 1189 EUR        |
| 10           | 1149 EUR        |
| 11           | 1143 EUR        |
| 12           | 1016 EUR        |
| 13           | 978 EUR         |
| 14           | 1366 EUR        |
| 15           | 1437 EUR        |
| 16           | 1265 EUR        |
| 17           | 952 EUR         |
| 18           | 1065 EUR        |
| 19           | 1407 EUR        |
| 20           | 1542 EUR        |
| 21           | 1170 EUR        |
| 22           | 700 EUR         |
| 23           | 1066 EUR        |
| 24           | 1122 EUR        |
| 25           | 1771 EUR        |
| 26           | 1269 EUR        |
| 27           | 1001 EUR        |
| 28           | 1037 EUR        |
| 29           | 1150 EUR        |
| 30           | 1825 EUR        |
| 31           | 1771 EUR        |
| 32           | 1056 EUR        |
| 33           | 1881 EUR        |
| 34           | 1160 EUR        |
| 35           | 1108 EUR        |
| 36           | 1163 EUR        |
| 37           | 1839 EUR        |
| 38           | 1404 EUR        |
| 39           | 1008 EUR        |
| 40           | 1231 EUR        |
| 41           | 899 EUR         |
| 42           | 1360 EUR        |

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 43           | 863 EUR         |
| 44           | 1496 EUR        |
| 45           | 1161 EUR        |
| 46           | 1524 EUR        |
| 47           | 919 EUR         |
| 48           | 1109 EUR        |
| 49           | 1552 EUR        |
| 50           | 1202 EUR        |
| 51           | 994 EUR         |
| 52           | 1215 EUR        |
| 53           | 1591 EUR        |
| 54           | 1648 EUR        |
| 55           | 1579 EUR        |
| 56           | 1027 EUR        |
| 57           | 1341 EUR        |
| 58           | 1714 EUR        |
| 59           | 1311 EUR        |
| 60           | 929 EUR         |
| 61           | 1249 EUR        |
| 62           | 1279 EUR        |
| 63           | 1595 EUR        |
| 64           | 1259 EUR        |
| 65           | 1354 EUR        |
| 66           | 1332 EUR        |
| 67           | 1144 EUR        |
| 68           | 970 EUR         |
| 69           | 1263 EUR        |
| 70           | 2266 EUR        |
| 71           | 1623 EUR        |
| 72           | 828 EUR         |
| 73           | 1414 EUR        |
| 74           | 1400 EUR        |
| 75           | 1136 EUR        |
| 76           | 1280 EUR        |
| 77           | 1183 EUR        |
| 78           | 1314 EUR        |
| 79           | 981 EUR         |
| 80           | 1281 EUR        |
| 81           | 1465 EUR        |
| 82           | 1084 EUR        |
| 83           | 1717 EUR        |
| 84           | 1389 EUR        |
| 85           | 1049 EUR        |
| 86           | 1423 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| 87            | 1608 EUR          |
| 88            | 1390 EUR          |
| 89            | 1312 EUR          |
| 90            | 1296 EUR          |
| 91            | 1307 EUR          |
| 92            | 1294 EUR          |
| 93            | 1325 EUR          |
| 94            | 1792 EUR          |
| 95            | 1260 EUR          |
| 96            | 1415 EUR          |
| 97            | 1881 EUR          |
| 98            | 1635 EUR          |
| 99            | 925 EUR           |
| 100           | 1573 EUR          |
| 101           | 1227 EUR          |
| 102           | 875 EUR           |
| 103           | 1432 EUR          |
| 104           | 1704 EUR          |
| 105           | 1038 EUR          |
| 106           | 1129 EUR          |
| 107           | 829 EUR           |
| 108           | 1291 EUR          |
| 109           | 1222 EUR          |
| 110           | 1078 EUR          |
| 111           | 1533 EUR          |
| 112           | 1561 EUR          |
| 113           | 917 EUR           |
| 114           | 1572 EUR          |
| 115           | 914 EUR           |
| 116           | 1340 EUR          |
| 117           | 661 EUR           |
| 118           | 1522 EUR          |
| 119           | 1635 EUR          |
| 120           | 1411 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>155377 EUR</b> |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2022

**Sillamäe linn, Viru pst 21 korteriühistu (registrikood: 80038258) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANATOLI VIHAREV    | Juhatuse liige     | 04.03.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Liik            | Sisu                            |
| Telefon         | +372 3975758                    |
| Mobiiltelefon   | +372 5062594                    |
| E-posti aadress | Viru.21.korteriuhistu@gmail.com |